

TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura esecutiva n. 48/2025 R.G. Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto dottor Riccardo Moletti, professionista delegato, con studio in Cuneo, Piazza Galimberti n.14, vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Roberta Bonaudi del 29 novembre 2025, in relazione alla Esecuzione immobiliare n. 48/2025

AVVISA

che **il 15/04/2026 dalle ore 9,30** presso lo studio del sottoscritto in Cuneo, Piazza Galimberti, 14, si procederà alla **vendita senza incanto**, ai sensi dell'art. 570 e segg. del c.p.c., con **modalità telematica sincrona** del seguente bene immobile:

Lotto unico

in Comune di Fossano 12045 (CN)

piena ed intera proprietà di autorimessa ubicata in Via San Giorgio, 9, piano S1; trattasi di autorimessa con accesso da via Craveri, tramite corte comune, situata al piano primo sotterraneo (seminterrato), inserita in edificio condominiale (condominio San Giorgio), identificata al catasto Fabbricati - **Fg. 146, Part.503, Sub.59, Categoria C/6, classe 3, superficie catastale 16,00 mq. Rendita 89,24,** coerenze a Nord-Ovest con la particella n.501 (condominio San Carlo), a Sud-Ovest con la particella n.398 (cortile interno), a Nord-Est con altra unità immobiliare urbana (subalterno n.54) ed a Sud-Est con altra unità immobiliare urbana e corridoio comune,

Prezzo base d'asta: € 25.435,00

l'Offerta minima (ex art.571 secondo comma c.p.c.) è di € 19.076,25

l'aumento minimo dei rilanci in caso di gara è di € 1.000,00

Detto immobile risulta meglio descritto in ogni parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche cui si fa pieno ed incondizionato riferimento ed a cui si rinvia. Si invita a prendere attenta visione dell'elaborato peritale in tutte le sue parti.

CONVOCA

fin d'ora le parti per il giorno 15/04/2026 ore 10,00 - per il caso in cui non pervengano offerte (efficaci a norma dell'art.571 comma 2 c.p.c.) e, comunque, in ogni caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto alle condizioni suindicate ed in mancanza di domande di assegnazione - per la loro

immediata audizione circa il proseguimento della procedura esecutiva ed in vista dell'eventuale emissione di nuovo avviso di vendita a norma dell'art.591 c.p.c.

FA PRESENTE

che ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art.589 c.p.c. nel termine di dieci giorni antecedenti la data dell'udienza fissata per la vendita per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Custodia e visita del bene

Per visionare l'immobile gli interessati possono rivolgersi al custode IFIR Piemonte IVG S.R.L. Codice Fiscale VGNLNZ67P02L219E presso il Tribunale Civile di Cuneo, Via Bonelli n.5. Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto onde poter concordare i tempi dell'eventuale visita inoltrando una e-mail a richieste.visite.cuneo@ivgpiemonte.it Telefono 0171/1873923, indicando: il numero di procedura (RGE), il lotto di interesse, la sua ubicazione, la data della vendita ed un recapito telefonico. Le visite possono essere richieste anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> - scheda del bene - tasto *Prenota Visita*).

Modalità di presentazione delle offerte

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno presentare le offerte irrevocabili di acquisto ed i relativi allegati **esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma, cpc, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 14/04/2026** (giorno antecedente quello dell'udienza di vendita), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta di acquisto telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati

a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, ai sensi dell'art.571 c.p.c., e deve contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2 e dall'art.13 del D.M. n.32/2015. Se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dev'essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- per le società ed altri enti: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico e indirizzo PEC;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura: **Tribunale di Cuneo**;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura: **R.G. 48/2025**;
- il numero o altro dato identificativo del lotto: **Lotto unico**;
- l'indicazione del referente della procedura: **Dr. Riccardo Moletti**;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che, ai sensi dell'art.572 c.p.c., non sarà efficace se inferiore all'offerta minima, ovvero non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, con espresso avvertimento che non verranno tenute in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- gli estremi del bonifico bancario (data, ora e numero di CRO) avente come

causale "**VERSAMENTO CAUZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2025**" con cui è stata versata la cauzione sul c/c intestato all'esecuzione il cui codice IBAN è il seguente **IT 74 H 02008 10290 000107392202**. Si ricorda che la cauzione dovrà essere versata in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e che l'accredito dovrà essere riscontrabile da parte del delegato sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita, pena l'inammissibilità dell'offerta, è consigliato pertanto effettuare il versamento con congruo anticipo; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

- l'attestazione di versamento in via telematica, salvi i casi di esenzione di cui al D.P.R. n.447/2000, del **bollo di Euro 16,00**, accedendo al servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), tramite carta di credito ovvero bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale per la presentazione dell'offerta telematica";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del versamento della cauzione, conto che il professionista delegato dovrà utilizzare, in caso di mancata aggiudicazione del bene, per la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta vanno allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato;
- in caso di società, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente;
- quando l'offerta venga presentata da più persone, dovrà anche essere allegata copia per immagine della procura redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio in favore del soggetto incaricato di sottoscrivere l'offerta e di depositarla telematicamente.

L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora:

- * sia depositata oltre le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente la vendita;
- * contenga l'offerta di somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata;
- * contenga un versamento a titolo di cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" - pubblicato sul sito www.astetelematiche.it - ed a quelle indicate ai paragrafi successivi) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si informa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, con l'eccezione delle trascrizioni successive al pignoramento che, sebbene prive di efficacia, permarranno.

Si precisa che in data 30/04/2018 risulta trascritto ai numeri 3784/2855 un atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Fossano, come da atto del notaio Massimo Martinelli del 03/04/2018, repertorio 196.658/43.759, con cui il soggetto esecutato, esclusivo e pieno proprietario dell'autorimessa: "*. . . sita in comune di Fossano, catastalmente individuata come appresso: - Catasto Fabbricati: f. 146 n. 503 sub. 59 cat. C/6 cl.3 mq 16 rc euro 89,24, ubicazione via San Giorgio n. 9 p. S1 dichiara di vincolare, come vincola, la suddetta rimessa a destinazione di rimessa pertinenziale, rispetto all'unità - da variarsi in unità abitativa - sita in comune di Fossano, catastalmente individuata come appresso: - Catasto Fabbricati: f. 147 n. 64 sub. 28 cat. A/10 cl. U v. 6 rc euro 1.967,70 in esclusiva proprietà della - OMISSIS - impegnandosi a non mutare tale destinazione senza previa autorizzazione da parte della competente amministrazione; di mantenere tale vincolo di pertinenzialità anche in caso di alienazione delle unità immobiliari interessate.*"; il suddetto vincolo di pertinenzialità permarrà anche dopo la vendita.

In caso di spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art.63 comma 2 disp. att. c.c. per cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Per quanto possa occorrere si rimanda alla relazione di stima pubblicata sui siti internet www.tribunale.cuneo.it, www.astegiudiziarie.it e

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nell'ora e nel giorno indicato si procederà all'apertura delle buste telematiche. Gli offerenti potranno partecipare alle operazioni di vendita collegandosi al portale del gestore www.astetelematiche.it

Il Gestore della vendita telematica almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali d'accesso.

Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti.

Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

Se perviene un'unica offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione il delegato procederà alla vendita, sentite le parti, se ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (ex art. 572, comma 3, del cpc).

Gara tra gli offerenti

In caso di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo più alto offerto.

L'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00.

I rilanci saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato e trascorsi quattro minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Al termine della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

L'Ufficio si riserva di **non far luogo ad aggiudicazione** qualora:

- nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di più offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o pur partecipandovi il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di prezzo offerto e di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo offerto, di cauzione versata, e di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte sono equiparabili, a chi ha depositato l'offerta per primo.

Pertanto, anche in caso di mancata connessione dell'offerente durante l'asta, l'aggiudicazione potrà avvenire a favore di quest'ultimo, qualora si sia in presenza di unica offerta o non si sia proceduto alla gara e la sua offerta sia risultata la migliore, secondo i criteri esposti.

Pagamento del residuo prezzo e delle spese

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza e, in ogni caso, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali ed ogni altra inerente e conseguente al trasferimento della proprietà del bene) sono poste a carico dell'aggiudicatario; sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni ed iscrizioni) gravanti sugli immobili trasferiti.

Come previsto dall'art.585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, deve inoltre produrre una autocertificazione in cui fornisce le informazioni prescritte dall'art.22 D. lgs. 21.11.2007 n.231. In caso di mancata produzione

di tale autocertificazione il giudice non pronuncerà il decreto di trasferimento come previsto dall'art.586 cpc e la cauzione versata non sarà restituita.

In caso di mancato, insufficiente e tardivo versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente a norma dell'art.587 c.p.c. con tutte le conseguenze di legge.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario che pertanto entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione dovrà depositare una somma, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento della proprietà (10% qualora l'aggiudicatario si voglia avvalere dei benefici fiscali c.d. "prima casa"), salvo integrazione in caso di necessità.

Tra le spese di trasferimento della proprietà vi è altresì l'onorario per l'attività conseguente alla vendita svolta dal delegato a favore della parte aggiudicataria su incarico del Tribunale, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

La differenza fra tale somma e quanto effettivamente speso verrà restituita dal delegato all'aggiudicatario all'esito delle operazioni relative al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato.

I due versamenti - saldo del prezzo e spese di aggiudicazione - dovranno essere eseguiti con due distinti bonifici, seguendo le istruzioni che verranno fornite dal delegato.

Normativa urbanistica

L'area è localizzata in zona individuata dal P.R.G.C. con la sigla CS, che identifica i "Tessuti storici culturali - Città Storica - Centro Storico di Fossano" normata dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area è soggetta a vinco CSA che identifica le "Aree a rischio archeologico del centro storico" normata dall'art.101 delle N.T.A. Gli interventi ammessi sono quelli normati dalla sigla E.R.I. che identifica gli "Edifici recenti incongrui". Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica la zona ricade in Classe geologica I normata dall'art.98 delle N.T.A. L'area oggetto di intervento risulta in Classe acustica 3.

Regolarità edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile e presso il comune di Fossano (CN) sono reperibili le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di autorizzazione per "la costruzione di casa per abitazione con sottostante autorimessa da ricavare a piano seminterrato e fabbricati accessori nel cortile da eseguire su area fabbricabile in Fossano - via Craveri (ex Barges)" del 06 febbraio 1958. Licenza Edilizia n. 24 del 1958;
- Certificato di abitabilità di edificio n. 24 del 14 luglio 1960;
- Concessione Edilizia in sanatoria, Pratica condono n. 1050/86 del 10 giugno 2003, per realizzazione del piano seminterrato adibito a cantine e del piano

sottotetto adibito a solai non indicati negli elaborati di progetto ed in modifiche alle facciate del fabbricato sito in via S. Giorgio. Domanda presentata in data 28/04/1986 Prot. n.5715 e successive integrazioni.

Gli elaborati progettuali del 1958 non rappresentano il piano seminterrato, le autorimesse e i locali di servizio a questo piano localizzati. Con la C.E. in sanatoria rilasciata nel 2003 veniva dato atto della realizzazione del "piano seminterrato adibito a cantine"; le tavole grafiche rappresentano la corretta consistenza delle parti comuni ma non le ripartizioni dei singoli locali (cantine e autorimesse).

Il Fascicolo, oltre alle elaborazioni grafiche, contiene una serie di fotografie che rappresentano chiaramente la presenza di portoni a serranda che consentono l'accesso ai locali del piano seminterrato con autovetture (in specifico la terza fotografia della pratica di condono rappresenta l'accesso alla autorimessa oggetto della presente esecuzione immobiliare).

In ordine alla sussistenza delle autorimesse al piano seminterrato si deve far riferimento a quanto esposto nell'istanza contenuta nella pratica edilizia del 1958 che, descrivendo l'oggetto delle domanda di autorizzazione a costruire riporta: "voglia autorizzare la costruzione di casa per abitazione con sottostante autorimessa da ricavarsi al piano seminterrato".

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Fossano, con i nominativi dei proprietari che si sono nel tempo succeduti, non è emersa alcuna altra pratica che potesse rappresentare correttamente l'unità immobiliare.

Al fine delle verifiche edilizie è stata inoltre ricercata la planimetria catastale che risale al 16/04/1987 (planimetria di primo impianto), anno nel quale era in itinere la pratica di condono edilizio sopra citata. Non esistono planimetrie antecedenti che, per scrupolo sono state ricercate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo "Catasto Fabbricati" con invio di Mod. 9T al quale l'ufficio in data 13/08/2025 ha risposto riferendo che dalle ricerche effettuate presso gli archivi d'ufficio non si riscontrava documentazione precedente rispetto a quella in atti.

Per l'approfondimento della regolarità edilizia un incontro con il tecnico comunale ha permesso di accertare che agli effetti delle documentazioni rinvenute l'immobile risulta carente di rappresentazione grafica ma autorizzato dal 1958 e regolarizzato nelle linee condominiali nel 1987. In carenza di rappresentazioni grafiche si deve far quindi riferimento agli atti catastali.

Difformità urbanistiche

Risulta realizzata senza autorizzazione una porta di collegamento sul lato Sud-Est con il subalterno n.54 di proprietà di terzi.

Quanto alle difformità urbanistiche rilevate in perizia, la parte aggiudicataria potrà ricorrere, ove necessario, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Vincoli

Atto d'obbligo edilizio: come già sopra indicato, in data 30/04/2018 risulta trascritto a Cuneo ai numeri 3784/2855 un atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Fossano, come da atto del notaio Massimo Martinelli del 03/04/2018, repertorio 196.658/43.759, e precisamente: "*la signora - omissis - esclusiva e piena proprietaria dell'autorimessa sita in comune di Fossano, catastalmente individuata come appresso: - Catasto Fabbricati: f. 146 n. 503 sub. 59 cat. C/6 cl.3 mq 16 rc euro 89,24, ubicazione via San Giorgio n. 9 p. S1 dichiara di vincolare, come vincola, la suddetta rimessa a destinazione di rimessa pertinenziale, rispetto all'unità - da variarsi in unità abitativa - sita in comune di Fossano, catastalmente individuata come appresso: - Catasto Fabbricati: f. 147 n. 64 sub. 28 cat. A/10 cl. U v. 6 rc euro 1.967,70 in esclusiva proprietà della - omissis - impegnandosi a non mutare tale destinazione senza previa autorizzazione da parte della competente amministrazione; di mantenere tale vincolo di pertinenzialità anche in caso di alienazione delle unità immobiliari interessate.*";

Oneri condominiali

Non si è a conoscenza di presenza di altri vincoli od oneri condominiali. L'autorimessa detiene la caratura millesimale di 13/10000 (tredici diecimillesimi).

Possesso

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile ed il corrispettivo annuale della locazione è pari ad euro 720,00 (settecentoventi/00). Il codice identificativo del contratto è TTF21T000502000BB.

Tale contratto di locazione del 12/01/2021 (registrato a Saluzzo (CN) il 27/01/2021) della durata di anni 4 che decorreva dal 1/08/2021 al 31/07/2025 è stato rinnovato in data 08/07/2025 per ulteriori 4 anni.

Il rinnovo del contratto di locazione è stato però effettuato in data posteriore alla trascrizione del decreto di pignoramento dell'immobile del 07/04/2025 ed è pertanto opponibile.

DA ATTO

- che la pubblicità legale del presente avviso viene effettuata, a spese del creditore procedente, mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle

Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

- che la pubblicità commerciale viene effettuata a spese del creditore procedente mediante inserimento del testo integrale dell'avviso di vendita e della documentazione accessoria sul sito www.astegiudiziarie.it e siti ad esso collegati (tempi e modalità di pagamento indicati nei documenti contabili che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. invierà direttamente al creditore procedente);
- che ai sensi dell'art.490 comma 3 c.p.c., la pubblicità cartacea su giornali o periodici verrà effettuata solo su richiesta del creditore procedente;
- che è a carico del creditore procedente altresì il costo della piattaforma telematica www.astetelematiche.it, tramite la quale verrà effettuata la vendita;

ORDINA

al creditore procedente di provvedere al versamento delle somme necessarie per la pubblicità commerciale che, in assenza di diversa richiesta del creditore procedente, verrà quindi effettuata sul solo sito internet;

AVVERTE

- che il mancato tempestivo versamento da parte del creditore istante del contributo per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, pari ad euro 100,00 per ciascun esperimento di vendita, comporterà l'estinzione della procedura ai sensi dell'art.631 bis c.p.c.;
- che nel caso in cui la vendita vada deserta e vengano fissati nuovi esperimenti di vendita, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. è autorizzata a non procedere ad ulteriori adempimenti pubblicitari laddove non sia stata saldata la fattura relativa a quelli già svolti.

*** ***** ***

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono effettuate presso lo studio del dott. Riccardo Moletti in Cuneo, Piazza Galimberti, 14 (Tel. 347 6159233) ove gli atti relativi alla vendita saranno consultabili previo appuntamento telefonico.

Per assistenza e supporto tecnico sul portale del gestore della vendita telematica gli interessati possono contattare Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde 848582031; centralino 0586/20141; e-mail assistenza@astetelematiche.it (recapiti attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge e si fa espresso rinvio alle norme contenute nel Libro Terzo - Titolo II - Capo IV del Codice di Procedura Civile nonché nel D.M. n. 32/2015.

*** ***** ***

Si informa che il deposito telematico del presente atto in PCT vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non abbia eletto domicilio ai sensi dell'art.492 c.2 c.p.c.

Cuneo, 5 febbraio 2026

Riccardo Moletti

Il professionista delegato
Dott. Riccardo Moletti